

Nuevo régimen jurídico-fiscal de las SOCIMIs

En el marco del Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (el "Proyecto de Ley"), el Gobierno ha propuesto una profunda modificación del régimen actual de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), con el objetivo de impulsar definitivamente su desarrollo, tan escaso hasta la fecha en España.

La principal modificación consiste en la tan reclamada **tributación nula de la SOCIMI** (tipo de gravamen del 0%), equiparando así la figura a los regímenes REIT ya existentes en el extranjero.

Asimismo, el Proyecto de Ley recoge otras importantes medidas que flexibilizan y mejoran sustancialmente el régimen anterior, tales como:

- La posibilidad de cotizar en sistemas multilaterales de negociación, como sería en particular el caso del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
- Eliminación de requisitos de diversificación de activos (SOCIMIs de un solo activo), posibilidad de promoción de inmuebles por filiales, ausencia de limitación de financiación ajena máxima, minoración de los plazos mínimo de tenencia, capital mínimo exigido (5 millones de euros), etc.

El Proyecto de Ley se encuentra actualmente en **fase de enmiendas**, periodo que finalizará, en principio, el **próximo 9 de octubre**,¹ y dada la mayoría parlamentaria del partido en el Gobierno, es de esperar que se apruebe su texto definitivo en los próximos meses.

Este nuevo régimen, una vez confirmado por su aprobación definitiva, sería el resultado de la interlocución mantenida con los responsables gubernativos de los distintos Ministerios (Hacienda, Fomento, etc) y operadores relacionados con el sector inmobiliario, por lo que creemos que podría resultar en el paso definitivo hacia el desarrollo de las SOCIMIs en España, como producto de inversión inmobiliaria exitoso.

Resumen ejecutivo

Características principales del nuevo régimen de las SOCIMIs:

1. Tributación nula de la SOCIMI.
2. Cotización obligatoria en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación (i.e. MAB).
3. Reparto obligatorio del beneficio del ejercicio, mediante distribución de dividendo como mínimo del 80% de las rentas obtenidas por arrendamiento.
4. Posibilidad de realizar promoción inmobiliaria en filiales de la SOCIMI y reducción del plazo de mantenimiento del activo (3 años).
5. SOCIMIs de un solo activo inmobiliario.
6. SOCIMIs sin límite de endeudamiento.
7. Capital social mínimo: 5 millones de euros (por aportación dineraria o no dineraria).

¹ Plazo susceptible de nueva ampliación por parte del Congreso de los Diputados.

1. Tributación nula de las SOCIMIs.

El texto del Proyecto de Ley establece un nuevo régimen fiscal radicalmente distinto al vigente (y al que se planteaba en la versión del Anteproyecto publicada el pasado mes de mayo). La novedad es la esperada equiparación del régimen fiscal de las SOCIMIs a los regímenes REIT que con tanto éxito han proliferado en otras jurisdicciones y que tienen como nota fundamental **la eliminación del nivel de tributación de la SOCIMI**, trasladando dicha tributación al inversor final.

En concreto, el Proyecto de Ley establece que las SOCIMIs tributarán al **tipo del cero por ciento** sobre los beneficios obtenidos.

Por su parte, los inversores estarán sometidos a tributación por los dividendos repartidos por dichas SOCIMIs, los cuales estarán sometidos a retención y sujetos al régimen general de tributación en sede de los accionistas (esto es, sin posibilidad de aplicar exenciones o deducciones sobre dichos dividendos).

Asimismo, el Proyecto de Ley establece medidas específicas que aseguren una tributación suficiente de dichos dividendos, en sede de los socios de la SOCIMI:

- Se establece un gravamen especial del 19%, a satisfacer por la propia SOCIMI, en aquellos casos en que los dividendos repartidos, en sede del socio, queden exentos o estén sometidos a una tributación inferior al 10%. Este mecanismo (similar al aplicable en el sistema de REIT francés), está principalmente enfocado en los inversores extranjeros, quienes podrían invocar los convenios para evitar la doble imposición internacional para reducir (o incluso evitar) la tributación en España.
- Se anula la exención de dividendos para personas físicas (exención de 1.500 €)

Igualmente, se elimina la exención en relación con la potencial ganancia patrimonial que los inversores no residentes pudieran tener por tratarse de una sociedad admitida a cotización.

Por otro lado, el nuevo régimen fiscal propuesto mantiene algunas de las notas ya existentes en la normativa actual, como por ejemplo la no existencia de un impuesto de entrada *ad hoc* o la presunción de que las operaciones de reestructuración cuya finalidad sea la constitución de una SOCIMI, podrán aplicar el régimen de neutralidad (si cumplen el resto de requisitos exigidos) de las operaciones de reestructuración.

Por último, en relación con las bases imponibles negativas existentes con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial, el Proyecto de Ley establece que su compensación con bases positivas futuras sólo podrá hacerse en la medida en que la SOCIMI tribute en el régimen general, escenario que sólo se dará en los casos en los que se incumplan los requisitos de permanencia de los activos (3 años) o se incurra en algunos de los supuestos de pérdida del régimen fiscal especial (exclusión de negociación, no distribución de dividendos, etc).

2. Cotización obligatoria en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación (i.e. MAB).

El Proyecto de Ley recoge otra de las peticiones tradicionales del sector: la posibilidad de permitir la cotización, no sólo en mercados secundarios oficiales o regulados (Bolsas), sino también en sistemas multilaterales de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la unión Europea, tales como el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), en España o el *Alternative Investment Market* (AIM) en Reino Unido.

Por tanto, las SOCIMIs podrán optar por la cotización en mercados regulados, cumpliendo para ello los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de mercados, o, alternativamente, por la cotización en sistemas multilaterales, cuya regulación resulta mucho más flexible.

Así, con carácter general, para poder cotizar en el MAB es necesario disponer de un *free float* de al menos 2 millones de euros repartido entre, como mínimo, 50 accionistas, y cuya participación individual de la parte del *free float*, no puede superar el 5%. Del mismo modo, pese a exigirse ciertas condiciones de transparencia, suministro de información y liquidez, éstas resultan más laxas que las condiciones exigibles para cotizar en mercados regulados.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que, tal y como sucedió con otras figuras similares como las SICAVs, sería recomendable que se creara en el MAB un segmento específico para las SOCIMIs, adaptando la regulación existente en relación con las normas de contratación, requisitos de incorporación, funcionamiento, obligaciones de información, etc, a las peculiaridades de las SOCIMIs.

Así pues, la adopción de esta medida supondrá un gran incentivo para inversiones de menor dimensión, para las que los numerosos y rígidos requisitos exigibles en los mercados regulados han supuesto hasta ahora un obstáculo importante. Del mismo modo, el mantenimiento de la obligación de cotizar (ya sea en mercados regulados o alternativos) salvaguarda los principios de transparencia y liquidez que son propios de los regímenes REIT y que se configuran como un punto esencial para su difusión entre el pequeño y mediano inversor.

3. Reparto obligatorio del beneficio del ejercicio, mediante distribución de dividendo como mínimo del 80% de las rentas obtenidas por arrendamiento.

La vigente Ley de SOCIMI establece la obligatoriedad de que la SOCIMI reparta el beneficio obtenido, a través de la distribución de dividendos a sus socios con carácter anual.

El Proyecto de Ley establece los siguientes umbrales de reparto obligatorio de dividendos:

- Al menos el 80% de sus beneficios con carácter general, entre los que se encuentran los beneficios procedentes del arrendamiento de los inmuebles.
- Al menos el 50% de los beneficios procedentes de la transmisión de activos (inmuebles y acciones y participaciones) aptos para la aplicación del régimen fiscal especial (inmuebles

destinados al arrendamiento y acciones y/o participaciones en entidades que tengan como objeto social las actividades anteriores). El importe no distribuido (es decir, el restante 50%) deberá ser reinvertido en activos aptos en el plazo de los tres años siguientes a la transmisión.

- El 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMIs.

Como se ha anticipado, este requisito es una de las notas esenciales de los regímenes REIT, estando presente en la práctica totalidad de los sistemas de Derecho Comparado.

4. Posibilidad de realizar promoción inmobiliaria en filiales de la SOCIMI y reducción del plazo de mantenimiento del activo en caso de promoción (3 años).

La vigente Ley de SOCIMI restringe la realización de actividades de promoción a las entidades participadas ésta.

Dicha restricción conllevaba una notable desventaja frente a las promotoras inmobiliarias, que siempre pueden constituir vehículos individuales para cada promoción y una virtual imposibilidad de las SOCIMIs de promover inmuebles con las estructuras habituales en España.

Con la redacción actual del Proyecto de Ley, dicha restricción desaparece, permitiéndose ahora la constitución de entidades participadas que puedan acogerse al régimen fiscal especial y cuyas actividades sean la promoción inmobiliaria.

Igualmente, se unifican los plazos mínimos de tenencia, generalizando el plazo mínimo de 3 años para todos los inmuebles en propiedad de la SOCIMI, resultando por tanto indiferente el hecho de que el inmueble en concreto haya sido promovido por la entidad.

5. SOCIMIs de un solo activo inmobiliario.

Actualmente las SOCIMIs deben cumplir con unos requisitos mínimos de diversificación de su activo: han de contar con al menos tres inmuebles sin que ninguno de ellos represente más del 40% del total del activo de la entidad.

Con las modificaciones propuestas este requisito sería eliminado, permitiéndose así la implantación de una SOCIMI por cada activo inmobiliario. Esta medida podría ser beneficiosa en el marco de grandes proyectos inmobiliarios (centros comerciales, complejos inmobiliarios, edificios destinados a uso administrativo), en los que contar con una sociedad por proyecto es fundamental a efectos de responsabilidad, obtención de licencias, gestión de riesgos financieros, etc, flexibilizando también su desinversión.

6. SOCIMIs sin límite de endeudamiento.

Otra de las cuestiones más discutidas del régimen de SOCIMI y que más dudas ha planteado en cuanto a su aplicación práctica ha sido la obligación de que la financiación ajena fuese inferior al 70% del activo de la entidad, determinado a valor contable o de mercado.

Según el Proyecto de Ley, este requisito se elimina. En consecuencia, la SOCIMI no tendrá

límite de endeudamiento

Entendemos que, de aprobarse, esta novedad tendrá una gran acogida en el sector, aún más teniendo en cuenta las limitaciones generales de deducibilidad de los gastos financieros introducidos por el Real Decreto 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público (ver nuestro Client Briefing enviado el pasado 1 de abril) y su posterior modificación mediante el Real Decreto Ley 20/2012, de 13 de julio.

7. Capital social mínimo: 5 millones de euros (por aportación dineraria o no dineraria).

El capital social mínimo de la SOCIMI se encuentra actualmente fijado en 15 millones de euros

Con la reducción planteada, el capital mínimo de la SOCIMI se cifraría en 5 millones de euros. Conviene además destacar que la suscripción del capital social puede realizarse mediante aportaciones no dinerarias (i.e. aportación de inmuebles al patrimonio de la SOCIMI), no siendo por tanto necesario efectuar un desembolso monetario efectivo.

Asimismo, la conjunción de esta medida con las anteriores (posibilidad de cotizar en el MAB y la eliminación de los requisitos de diversificación de activos) posibilitarían la incorporación de SOCIMIs de dimensiones más reducidas.

Próximos pasos:

Como se ha anticipado, las modificaciones propuestas por el Gobierno podrían servir para el definitivo éxito del producto, dado que dichas modificaciones han venido a subsanar/mejorar los principales obstáculos que, hasta la fecha, habían sido identificados por los distintos sectores involucrados. Resulta necesario por tanto, realizar un estrecho seguimiento de la tramitación parlamentaria con el fin de verificar el alcance final de dichas modificaciones.

Asimismo, existen otras cuestiones que han quedado fuera de la presente reforma, como por ejemplo, la posibilidad de que las concesiones administrativas computen como activo apto para las SOCIMIs, medidas transitorias de diverso orden, (plazos para el cumplimiento de los requisitos de la SOCIMI) y en cuyo impulso estaríamos encantados de promover en el marco de la fase de tramitación legislativa actual.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que les sea necesaria y/o cualquier actuación a este respecto.

CONTACTO

Oficina Madrid

Paseo de la Castellana 110-Planta 12 (28046 Madrid)

Tel.: +34 91 590 75 00

Pablo Serrano de Haro

Socio Director del Departamento de Derecho Fiscal

pablo.serrano@cliffordchance.com

Javier García de Enterría

Socio del Departamento de Derecho Mercantil

javier.garciadeenterria@cliffordchance.com

Alfonso Benavides

Socio Director Global del Departamento de Derecho Inmobiliario

alfonso.benavides@cliffordchance.com

Laura Fernández García

Abogada Senior del Departamento de Derecho Fiscal

laura.fernandez@cliffordchance.com

Esta publicación no es exhaustiva ni cubre todos los aspectos de los temas analizados, no estando diseñada para prestar asesoramiento legal o de otro tipo.

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110, 28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance S.L. 2012

Clifford Chance S.L.

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance tiene un acuerdo de cooperación con Al-Jadaan & Partners Law Firm en Riad.